



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2022 Julkaisu: Toukokuu 2022



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Asuntomarkkinat ajelehtivat ristiaallokkoon

Koronan väistyminen tervehdyttää kansaa ja korkojen nousu tervehdyttää kansantaloutta. **Asuntomarkkinoilla lämpö laskee viime vuoden löylyjen jäljiltä**, vaikka työllisyys tekee vielä ennätyksiä ja kuluttajien säästöt ovat ennätykselliset. Sota sumentaa näkymää ja näkyy jo asuntokaupan kutistumisena maaliskuuhuhtikuussa. Silti kauppa käy vahvemmin kuin vuonna 2019 ennen koronaa, sotaa tai plussakorkoja. Korkojen nousu on todellisuudessa toivottua ja tarvittavaa tuomaan inflaatio sekä talous takaisin vakaalle uralle, **korkonäkymä pysyy silti alle 2% tason lähivuosiinakin**.

Kompaktien kotien runsas rakentaminen ja lisäneliöiden kasvanut tarve tuo tänä vuonna yksiöiden hintoja alas – jopa kasvukeskuksissa nähdään yksiöiden osalta laskuja. Sen sijaan suurempien asuntojen hinnat nousevat yhä, etenkin pk-seutu, Tampere ja Turku -akselilla. **Kaupungistuminen kiihtyy seuraavat vuodet voimalla**, toivottavasti tarjonta riittää pitämään hinnat kurissa. Vähäisen rakentamisen virhe vaikuttaa asuntomarkkinoihin vasta vuoden 2023 lopulla.

Asuntojen hinnat nousevat niukasti tänä ja ensi vuonna, mikä enteilee **reaalihintojen selvää laskua**. Inflaatio ja palkat kohoavat paljon enemmän. Jopa pk-seudulla reaali hinnat sulavat, viimeksi vastaavia lukuja on nähty finanssikriisissä. Nimellishintojen nousua vetävät Helsinki ja muiden kasvukeskusten isojen kotien kova kysyntä sekä vähäinen tarjonta.

Pienten asuntojen hintalasku tulee sijoittajille pahaan aikaan: samalla **vastike- ja rahoituskulut kasvavat, eikä vuokria pysty korottamaan kilpailun koventuessa**.

Asuntojen hinnat nousivat kasvukolmion kärjissä alkuvuonna yli kolmen prosentin vauhdilla, mutta Hypo-indeksi ennakoii hintanousun hyytymistä kasvukolmiossa.

Runsas rakentaminen ja sodan jatkuminen Ukrainassa rauhoittavat asuntomarkkinoita yhdessä koronan väistymisen kanssa ja asuntomarkkinat hakevat nyt uutta asentoa. **Hypo arvioi asuntokauppaan liki 10% laskua tammi-kesäkuussa ennakoitujen mittareiden perusteella.** Alkuvuonna Oulu oli ainoa isompi kaupunki, jossa kauppamäärät jopa kasvoivat.

Pk-seudun hinnat
2022: 2,5%
2023: 2,0%

Koronakriisi ei pysäyttänyt maistereiden muuttoliikettä pääkaupunkiseudulle, vaan päinvastoin Helsingin vetovoima vain vahvistui koronavuonna monen yllätykseksi. Lappeenranta ja Vaasa toimivat monille välipysäkkeinä ennen työpaikan etsintää toisaalta, sillä peräti yli 80% näiden kaupunkien vastavalmistuneista maistereista muuttaa muualle. **Työpaikat ja nuorten osaajien halu muuttaa parhaiden palveluiden äärelle tukevat suurimpien kaupunkien kasvua.** Monien yliopistokaupunkien haasteena onkin osaajien pitäminen alueella tutkinnon jälkeen. **Maistereiden asuinvalinnat ennakoivat ja kertovat aluetalouden ja asuntomarkkinoiden tulevasta suunnasta**, kun nuoret perheen perustajat juurtuvat asuinalueilleen ja ohjaavat asutuskysyntää tulevina vuosikymmeninä.

Tulevina vuosina **yhä useampi lohkeileva julkisivu ja vuotava katto jää korjaamatta**, koska asukkaat puuttuvat. Toisaalla väkeä voi riittää, mutta hinnat ovat niin matalat, että **taloa ei ole järkevää korjata tai rahoittaa taloudelliselta kannalta.** Asumisarvo säilyy ja osassa vasaraan tartutaan, vaikka käytetyt rahat eivät maksa itseään takaisin.

Asuntojen hintaennuste
2022: 1,5%
2023: 0,5%



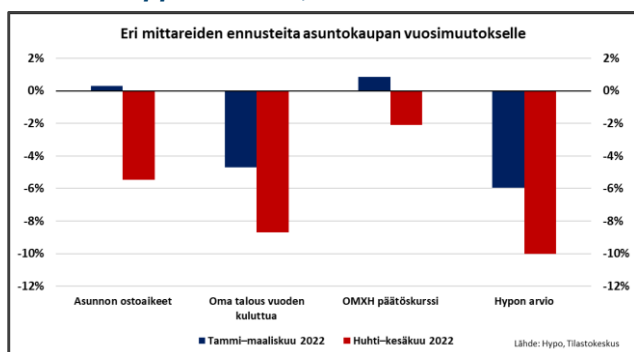
JUHANA BROTHERUS

Asuntomarkkinoiden hyvät, pahat ja rumat

Asuntomarkkinat astelevat epävarmasti eteenpäin, kun ennätyksellinen työllisyys, vahvat talouspuskurit ja nousevat palkat tukevat tilannetta, mutta samalla raju inflaatio iskee sekä käytettävissä oleviin tuloihin että tuo tullessaan korkeimmat korot kymmeneen vuoteen. Hyvien ja pahojen tekijöiden lisäksi taustalla kummittelee Venäjän ruma riski Suomelle. Venäjän hyökkäyssota Ukrainaan toi asuntokauppaan Hypon ennakoimaa epävarmuutta. Sota lisää huolia etenkin ostajien ja rakentajien osalta. Myyjät eivät sen sijaan heti anna alennusta, joten myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät kutistuvat. Maalis–huhtikuu jäikin hyvin heikoksi, eikä loppukevät näytä keskeisten mittareiden valossa juurikaan aurinkoisemmalta.

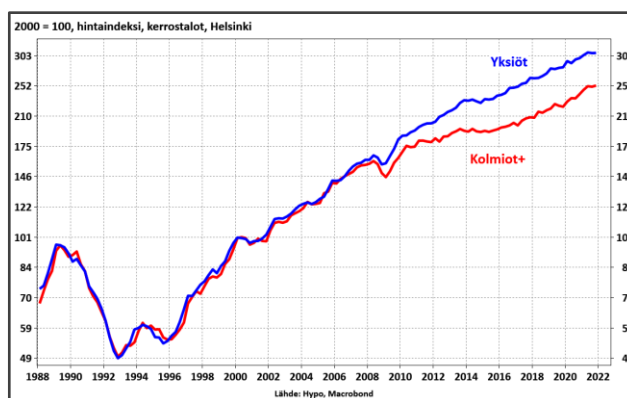
Asuntokaupan arvioiminen on kriittistä, koska kauppamäärät tunnetusti ennakoivat asuntojen hintakehitystä puolisen vuotta eteenpäin. Toistaiseksi asuntojen hintoihin sota ei vielä vaikuta, koska pakkomyyntitilanne on vain harvalla ja toistaiseksi myyjät odottavat parempaa aikaa osittain pandemian päättymisen takia. Kuitenkin kuluvana vuonna tulemme näkemään harvinaisia hintojen laskuja etenkin pienien asuntojen osalta, kun uudistuotanto tuo tarjontaa ennätyksellisesti ja samalla sijoittajien tilanne ei parane yhtään. Vuokrat eivät suuremmin nouse, mutta rahoituskulut ja vastikemenot paisuvat. Viimein asuntosijoittamisen kissanpäivät ovat ohi.

Asuntokauppa kutistuu, sota sumentaa kuvaa



Asuntokaupan kehitystä voi ennakoida kohtuullisella luotettavuudella kuluttajien asunnon ostoaikeiden ja oman talouden näkymien perusteella. Myös osakemarkkinoiden liikkeet antavat osviittaa tulevalle. Sota Euroopassa on kriisinä poikkeuksellinen ja yllättävä, joten Hypo ennakoiki keskeisten mittarien jopa vähättelevän tulevaa sukellusta. Viime vuoden alku oli myös poikkeuksellisen vahva, joten pientä laskua olisi nähty joka tapauksessa. Välittäjät ovat jo kertoneet huhtikuun osalta selvästi suuremmistakin syöksyistä ja vaikeasti arvioitavat riskit Suomen vakauden osalta ovat kiistatta kasvaneet nykyoloissa. Silti asuntokaupalla on mahdollisuudet pärjätä kohtuullisesti ja suuret uusien asuntojen valmistumismäärät kuluvana vuonna tuovat vääjäämättä runsaasti muuttoliikettä ja kauppaa.

Yksiöiden hinnoissa laskuvaraa



Yksiöiden hinnat karkasivat historiallisesti isompien asuntojen hintakehityksestä 2010-luvulla, minkä Hypo paljasti jo vuoden 2015 [katsauksessa](#). Nyt viimein tilanne korjaantuu, koska sekä kysyntä että tarjonta korjaavat tilannetta. Kysyntä kohdistuu yhä suurempiin asuntoihin, kun koronan ja etätöiden takia lisähuone tuli tarpeelliseksi. Samalla pieniä asuntoja valmistuu runsaasti ja oikeaoppisesti hintaeroa korjaamaan. Uusien asuntojen keskikoko on laskenut 60m²:n tuntumaan. Runsa tarjonta osaltaan laskee hintoja yksiömarkkinoilla, jopa Espoossa ja Vantaalla tänä vuonna. Lasku on hyvä ja toivottu asia, sillä nyt myös ensiasunnon ostajat pääsevät paremmin kiinni omistusasuntopolulle. Yksiöiden ja suurempien asuntojen hinnoissa on yhä 15% ero eli suuremmissa riittää nousuvaraa kuluvana vuonnakin etenkin

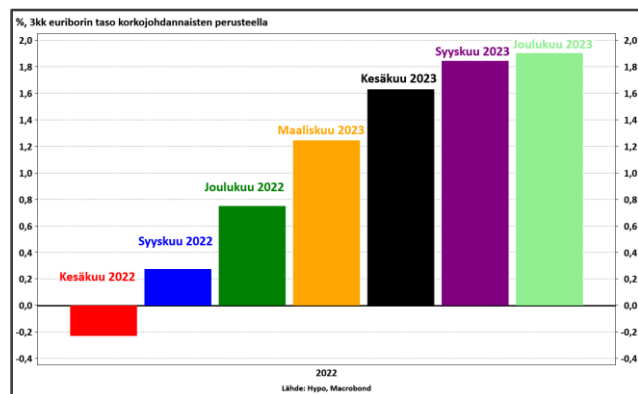
kasvukeskuksissa. Ja toisaalta pienissä on laskuvaraa – myös kasvukeskuksissa.

Korot ylös, asuntojen reaali hinnat alas

Asuntojen hinnat nousevat tänä vuonna koko maassa 1,5 prosenttia etenkin kasvukolmion kärkien vedolla. Pk-seudulla hinnat nousevat 2,5%. Selvää hiipumista siis, kun viime vuonna nousu oli nopeinta yli 10 vuoteen. Ensi vuonna hintakehitys hiipuu entisestään, kun suuri valmistuneiden asuntojen määrä yhdessä hiipuvan väestö- ja talouskehityksen kanssa törmää positiivisten lainakorkojen todellisuuteen.

Positiivinen hintakehitys kääntyy kuitenkin syvästi pakkasen puolelle, kun katsotaan asuntojen reaali hintoja. Asuntomarkkinat nimittäin jäävät selvästi yleisestä hinta- ja palkkakehityksestä jälkeen, mikä tarkoittaa positiivisessa mielessä asunnon ostamisen halventumista. Jopa pk-seudulla asuntojen reaali hinnat laskevat. Edellisen kerran vastaavaa reaali hintojen laskua on nähty finanssikriisin vuosina 2008–2009.

Korot nopeassa nousussa, katto jo ensi vuonna?

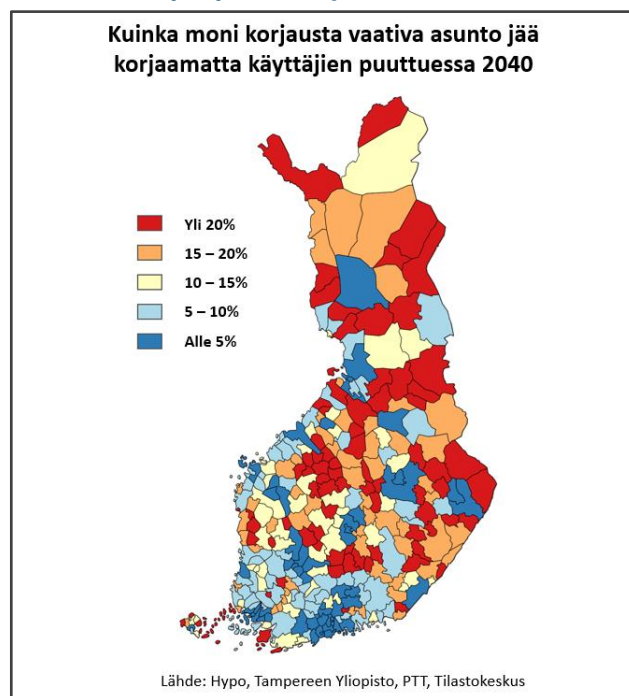


Korot nousevat nyt nopeasti ja 12kk euribor rikkoi huhtikuun lopussa nollarajan. Kuluva vuoden lopussa euriborit nousevat yli puolen prosentin ja lähivuosina voidaan lähennellä jo 2% tasoa. Johdannaismarkkinoiden tai Hypon ennusteen mukaan sitä korkeammalle ei kuitenkaan kurkoteta. Ikääntyvä väestö ja hiipuva kasvu tuovat lopulta laskupainetta. Velallisen on hyvä varautua noin 3% korkoihin tulevaisuudessa ja varautumisen voi aloittaa jo tänään. Pankeista saa korkosuojia ja kiinteitä korkoja, joskin niillä on hintansa ja oletusarvoisesti asiakas jää tappiolle. Korkojen yhä ollessa matalalla voi myös säästää sivuun tai lyhentää lainaa jämptisti, jolloin tulevat korkomuutokset eivät iske yhtä pahasti.

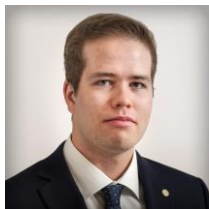
Kaikkia asuntoja ei edes kannata korjata

Tampereen yliopiston ja PTT:n tuore tutkimus asuntojen korjaustarpeesta kertoo, että Suomessa korjausikään tulee liki 8 miljardin euron arvosta kiinteistöjä vuosittain. Julkisivuja, putkia ja sei niä riittää korjattavaksi. Kuitenkin kiinteistöjen teknisestä korjaustarpeesta vain osa korjataan – monella paikkakunnalla yli joka kymmenes tai jopa joka viides katto kannattaa jättää korjaamatta, koska asukkaita ei vain riitä nykyisillä väestönäkymillä. Helsinki-Tampere-Turku-Oulu -akselilla kaikki korjaamista vaativat talot toki kannattaa korjata kysynnän kannalta. Sen sijaan Savonlinnassa joka kuudes koti jää korjaamatta tutkimuksen mukaan.

Moni asunto jää jatkossa paikalleen lahoamaan



Nämäkin lukemat mairittelevat kelta-punaisten alueiden tilannetta, koska korjaaminen ei kannata taloudellisesti. Remontit eivät siis maksa itseään takaisin eli asuntojen arvo ei nouse korjaukseen kuluvalle hinnalle tai asunnon arvo ei edes kaikkialla kata suurimpien korjausten kustannuksia. Putkiremontti voi maksaa yli 1 000 euroa neliöltä, mutta asunnon arvo voi olla vain samaa luokkaa remontin jälkeen. Asunnolla on taloudellisen arvon lisäksi toki asumis- ja viihtymisarvo, mutta kotitalouksien on syytä tunnistaa, että korjaamiseen käytetyt rahat eivät aina maksa itseään takaisin. Kaikkialla ei voi enää luottaa siihen, että sei niin säästetyt rahat antavat turvaa vanhuuden varalle.



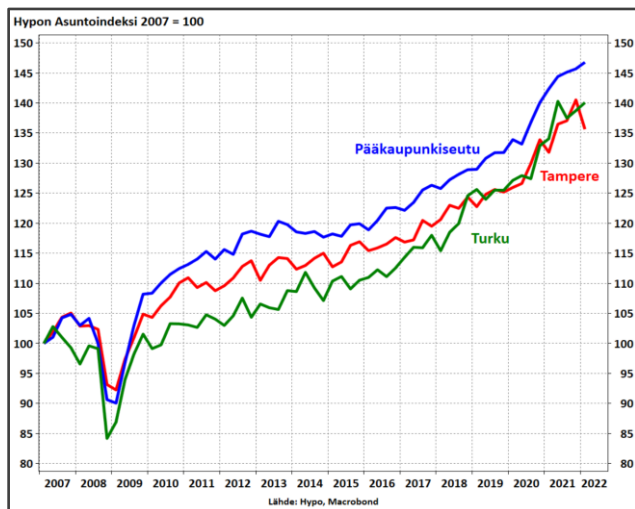
JUHO KESKINEN

Korona ei kääntänyt maistereiden päitä

Asuntomarkkinoiden korona-ajan nousukiito on taittunut tasaiseksi talleamiseksi ja ennustamme asuntokaupan laskevan vajaalla 10 prosentilla tämän vuoden tammi–kesäkuussa. Hinnat nousevat yhä etenkin halutuimmilla alueilla ja isoissa asunnoissa, mutta myyjän markkinan sijaan voidaan hiljalleen alkaa puhumaan entistä enemmän ostajan markkinasta. Kauppaa käydään toki yhä vilkkaammin kuin vastaavaan aikaan vuonna 2019, jolloin ei vielä ollut tietoa koronasta, plussakoroista tai sodasta Euroopassa. Koronan väistyminen palauttaa silti keskusteluun megatrendit, jotka ovat ohjanneet Suomen asuntomarkkinoita jo vuosien ajan. Väestön ikääntyminen iskee etenkin muuttotappioalueiden asuntomarkkinoille, kun syntyvyyden lasku vähentää samaan aikaan tulevaisuuden asuntokysyntää. Vastavalmistuneiden maistereiden muuttoliike on jäänyt keskustelussa vähemmälle huomiolle ja yllättävät tiedot paljastavat suurimpien kaupunkien vetovoiman jopa kasvaneen koronan keskelläkin.

vielä alkuvuodesta liki 3 prosentin vauhtia, mutta helmikuun hintatiedot kertovat jo orastavasta notkahduksesta aiempaan verrattuna. Manseen on rakennettu viime vuodet runsaasti pieniä asuntoja, joiden hintoihin povataan jopa laskua kuluvalle vuodelle. Tampereelle aloitetun uuden asunnon keskikoko oli viime vuonna 45 neliometriä, kun Turussa vastaava oli 53 neliötä. Kun kysyntä kohdistuu isompiin asuntoihin, ”laskumarkkina” näyttää väijäämättä syntyvän pikkuyksiöiden kohdalla, joita myös valmistuu tänä vuonna paljon. Turun indeksi asettui 140 pisteeseen ja pk-seutu kiihtyi lähes 147 pisteeseen. Turussa hinnat nousivat jouluhelmikuussa yli 3 prosentin tahtia ja kauppa kävi vielä kohtuullisen hyvin. Pk-seudulla hinnat kipusivat Turun tahtia, mutta ennakkolliset kauppaluovut povaavat sukellusta kevään kauppaan. Tilastokeskus ei poikkeuksellisesti vielä julkaissut maaliskuun tietoja asuntojen hinnoista ja kaupoista. Tilastokatkos sumentaa kevään asuntomarkkinallukujen arviointia ja sodan tarkat vaikutukset jäävätkin vielä hämärään.

Tunnelma tasaantuu ja hintanousu hyytyy



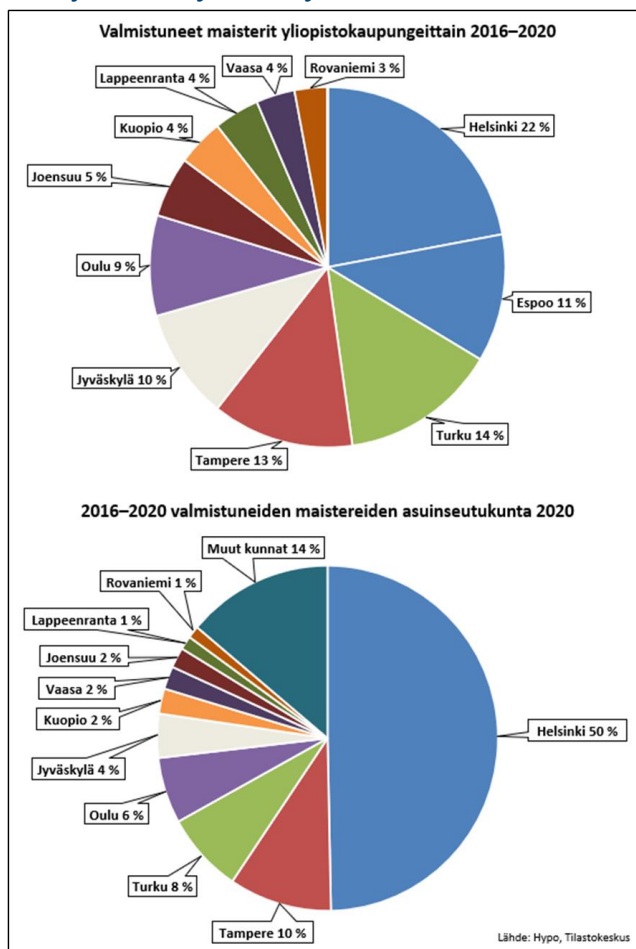
Hypo-indeksin* mukaan asuntomarkkinat pohtivat nyt kulkusuuntaansa uudessa tilanteessa. Sodan vaikutukset eivät vielä näy täysimääräisesti alkuvuoden tilastotiedoissa, mutta pilvet taivaalla ovat nyt vähintäänkin harmaat. Tampereen Hypo-indeksi koki alkuvuonna suurimman pudotuksen 135 pisteeseen, kun asuntokauppojen lukumäärän syöksy lähenteli jo 10 prosenttia. Asuntojen hinnat nousivat

Oulu ei sen sijaan osoita hiipumisen merkkejä ja kauppa vaikuttaisi käyneen alkuvuodesta totuttuun tahtiin. Hinnat olivat Oulussa yli neljän prosentin nousussa ennen sotaa. Asuntorakentaminen vilkastui Pohjois-Pohjanmaan maakuntakeskuksessa viime vuonna ja tänä vuonna sinne odotetaan valmistuvan runsaasti keskimäärin 65-neliöisiä asuntoja. Seinäjokea sen sijaan uhkaa paluu laskeviin hintoihin, kun viime vuonna yllettiin vain niukasti plussan puolelle. Asuntokauppa on hidastunut alkuvuonna merkittävästi, mikä ennakoii tyypillisesti hintojen laskua seuraaville kuukausille. Etelä-Pohjanmaan keskuskaupunki erottautuu suurilla asunnoillaan, sillä viime vuoden aikana aloitettujen uusien asuntojen keskikoko ylitti peräti 110 neliötä. Kuopiossa hinnat nousivat viime vuonna keskustan alueella parin prosentin vauhtia, mutta laskivat reunamilla yli 3 prosenttia. Myös Kuopion kohdalla riski hintalaskulle on merkittävä, kun koronan tuoma noste asuntomarkkinoille on jo osin poistunut ja uudisrakentaminen on Pohjois-Savon sydämessä nyt ennätysvilkasta. Asuntokaupan hiipuminen koko maassa alkuvuonna ennustaa aiempaa heikompa hintakehitystä ainakin tulevalle kesälle. Hintojen ennustetaan kuitenkin nousevan suurien kaupunkien isojen asuntojen kohdalla, joiden kysyntä ei rakoile.

Maisterit määräävät asuntokaupan suunnan

Koronakriisi ei yllättäen pysäyttänyt maistereiden muuttoliikettä Helsingin seudulle, joka erottautuu uusissa tilastoissa poikkeuksellisen vahvana korkeakoulutettujen osaajien työmarkkina-alueena. Koronavuoden 2020 lopussa puolet vuosina 2016–2020 valmistuneista maistereista asui Helsingin seutukunnan alueella ja 46 prosenttia pääkaupunkiseudulla. Ennen korona-aikaa vastaavat osuudet olivat 49 prosenttia Helsingin seutukunnassa ja 45 prosenttia pk-seudulla. Helsingin vetovoima kasvoi siis hieman koronavuonna korkeakoulutettujen silmissä, eivätkä tilastot kerro käänteestä kehityksessä. Maistereita valmistuu vuosittain yhteensä noin 15 000, ja korona ei pysäyttänyt heidän kaupungistumistaan, vaan paikoin jopa vahvisti sitä. Tämä tapahtui vielä aikana, jolloin korona sulki palvelut, yhteisölliset tapahtumat peruttiin ja etätyöt mahdollistivat uudenlaisen vapauden asuinpaikan valitsemiseksi. Pelkästään työ ei siis vaikuttaisi määrittävän asuinpaikkaa, vaan kaupungit houkuttelevat nuoria myös muilla tekijöillä.

Osaajat keskittyvät etätyöstä huolimatta



Tampere ja Turku sen sijaan kärsivät edelleen aavistuksen maan sisäisestä aivovuodosta, eikä ensimmäinen koronavuosi tuonut muutosta asiaan. Kun Tampereen yliopisto tuotti viiden vuoden aikana 13 prosenttia Suomen maistereista, asui Tampereen seutukunnassa joka kymmenes maisteri vuoden 2020 lopussa. Turun erotus on hieman huolestuttavampi, sillä maistereita valmistui 14 prosenttia, mutta asukkaista osuus jäi vain kahdeksaan prosenttiin. Hypo ennakoii, että Tampere houkuttelee jatkossa entistä enemmän korkeakoulutettuja nuoria pysymään alueellaan. Mansen kaupunkikehitys on ottanut viime vuosina jättiharppauksia ja erottuu myös myönteisesti mielikuvakyselyissä. Turun tilanne on haastavampi, vaikka vetovoimatekijöitäkin löytyy.

Lappeenrannan seutukunta saa suurimman suhteellisen häviäjän tittelin, sillä LUT-yliopiston maisterit edustavat neljää prosenttia koko maan maistereista, mutta asukkaissa heitä on vain yhden prosentin verran. Tilastojen mukaan Lappeenrannasta valmistuvista maistereista vain noin kuudesosa jää asumaan Saimaan rannalle, kun lähes puolet muuttaa pk-seudulle. Luvut ovat samankaltaiset myös Vaasassa. Sekä Lappeenranta että Vaasa vetävät kyllä puoleensa uusia opiskelijoita, mutta maistereiden pitovoima vaikuttaa heikolta. Myös Jyväskylän alueen asuinpaikaksi valitsevien osuus putoaa merkittävästi kymmenestä prosentista neljän prosentin osuuteen. Vertailun vuoksi yli puolet Oulun yliopistosta valmistuvista jää kaupunkiin, kun Tampereella yli 40% ja Turussakin yli 30% jää opiskelualueelle. Seutukunnan tasolla Tampereelle jää yli puolet ja Turun alueelle 45%. Lapin yliopistosta yli joka neljäs asuu vuosi valmistumisensa jälkeen pk-seudulla, kun Rovaniemen seutukuntaan jää alle neljäsosa ja Oulun seudulle muuttaa joka kuudes.

”Kasvattajaseurat” erottuvat lopullisen työpaikan sijaintialueesta selvästi, eikä korona ainakaan toistaiseksi tuonut mitään muutosta tilanteeseen. Yliopiston omaavat maakuntakeskukset vetävät opiskelijoita ympäri Suomen, mutta poismuuttoja nähdään heti tutkinnon suorittamisen jälkeen. Yli kaksi kolmesta maisterista asuu Helsingin, Tampereen ja Turun seutukunnissa pian valmistumisen jälkeen. Syy nuorten ammattilaisten haluun asettua ytimiin johtuu työmahdollisuuksista ja kaupunkien pehmeistä vetovoimatekijöistä. Tosin kenties pehmeät tekijät ovatkin kovempia kuin kuviteltiin. Kun korona toi etätyöt valkokaulustyöntekijöiden valikoimaan ja sulki palveluita, olisi voinut odottaa muiden alueiden pärjäävän edes hitusen paremmin. Kaupunkien liima on vahvaa ja nuorten osaajien sijoittuminen ennakoii alueiden asuntokysyntää pitkälle tulevaisuuteen.

Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Asuntokauppa kutistuu ja kompaktien kotien hinnat hiipuvat kasvukeskuksissakin*
2. *Asuntojen hinnat hädin tuskin pysyvät plussalla, korot kipuavat kohti 2 prosenttia lähivuosina*
3. *Moni asunto jää jatkossa rapistumaan, koska kysyntää ja taloudellista järkeä ei enää ole korjauksille*
4. *Maasterit kohti isoja kaupunkeja koronavuonnakin – pk-seudun imu yllättäen jopa kasvoi*
5. *Hypo-indeksi ennakoi hintanousun hyytymistä kasvukolmion kärjissä, Oulussa asuntokauppa käy yhä*

■ Mahdollisuudet

- *Venäjä perääntyy Ukrainasta ja rauha palaa Eurooppaan – epävarmuus hävenee*
- *Kaupunkien kukoistus palaa palveluiden myötä, kun korona kaikkoo ajatuksista*
- *Paikkariippumattomuuden myötä kaikki asiantuntijatyöt voidaan tehdä parhaiden palveluiden ääreltä*
- *Syntyvyys nousee ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet väärässä*
- *Riittävä rakentaminen tuo koteja yhä useammalle arvokkaille alueille ja korjaa yksiöiden hintapiikkiä*

■ Riskit

- *Sota leviää Suomeen suoraan tai välillisesti vieden talouden ja asuntomarkkinat mennessään*
- *Inflaatio karkaa käsistä pidemmäksi aikaa, eikä EKP onnistu vakauttamaan taloutta*
- *Pandemia palaa virusmutaatioiden kautta ja romahduttaa talouden, terveyden sekä asuntomarkkinat*
- *Basel-sääntelyn päälle liimataan kansallista yliregulaatiota, joka kurittaa asuntovelallisia aiheetta*
- *Kaavoitus kangistuu ja lupaprosessit jumiutuvat entisestään – kaupunkien kasvulle omaehtoinen este*

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän pirstuminen näkyy ensin kauppamäärien kasvuna ja myyntiaikojen lyhentymisenä. Asuntojen myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutoksiin hitaasti. Vastaavasti kysynnän laskiessa myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät supistuvat ennen kuin myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua.

Hypon Asuntoindeksi kykenee siis myös ennakoimaan suurimpia taitekohtia asuntojen hintakehityksessä. Hypo on rakentanut indeksin pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turulle. Indeksinkin on simuloitu Tilastokeskuksen aineistojen pohjalta vuodesta 1987 alkaen koskien vanhoja vapaarahoitteisia osakeasuntoja.

Hypon ajankohtainen asuntomarkkinakatsaus

- Katsaus ottaa riippumattoman erikoistoimijan osaamisella rohkeasti ja kansantajuisesti kantaa asuntomarkkinoiden tilaan ja suuntaan
- Katsaus sisältää Hypon Asuntoindeksin pk-seudulle, Tampereelle ja Turulle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 81. tilanneanalyysi



Juho Keskinen

ekonomisti

juho.keskinen@hypo.fi

puhelin 040 165 9582

twitter: @Keskinen_Juho

Juhana Brotherus

pääekonomisti

juhana.brotherus@hypo.fi

puhelin 050 384 9479

twitter: @JuhanaBrotherus

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo-konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.

Osavuositiedon 1.1.–31.3.2022 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,2 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,9 %, luottokanta 2,6 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,2 % ja liikevoitto 1,0 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on lähes 22 000.

Suomen Hypoteekkiyhdistys • Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Yrjönkatu 9 A, 00120 HELSINKI • puh./tel. +358 (0)9 228 361 • faksi/fax +358 (0)9 647 443

Tähän katsaukseen sisältyvät ja sen yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja katsauksen laatijan omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Katsauksen laatija voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Kiinteistöjen arvoon ja arvostukseen vaikuttavat monet seikat. Hypon Asuntoluottoluokitus ("Hypo-luokitus") on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tietyn hetken markkinanäkemyksen, jonka oikeellisuudesta Suomen Hypoteekkiyhdistys ei vastaa; Suomen Hypoteekkiyhdistys ei myöskään ota vastuuta mahdollisista Hypon Asuntoluottoluokituksen aiheuttamista vahingoista. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.